

Planbereich	Plan-Nr.
143	94

Stadt Ulm Stadtteil Westen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Elisabethenstraße 18“

Begründung

Vorentwurf

Ulm, 18.03.2015

Bearbeitung:

Kling Consult (KC), Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH, Dipl.-Geogr. Dr. Susanne Wolf
86381 Krumbach

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtswirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „gemischte Bauflächen (Bestand)“ dar. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird als „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

2. Anlass und Ziel der Planung

2.1 Anlass und Ziel

Die Ambiente Wohnbau Immobilien GmbH, Ulm beabsichtigt auf dem Flurstück Nr. 1758/1, Gemarkung Ulm die Neuerrichtung eines Wohnhauses. Es handelt sich um das Grundstück des ehemaligen Eichamtes an der Ecke Elisabethenstraße/Wörthstraße. Bei der Bestandsbebauung handelt es sich um das ehemaligen Verwaltungshauptgebäude mit einem Nebengebäude, das gewerbeartig und als Garage genutzt wurde (Verlegung Eichamt im Jahr 2013). Das Hauptgebäude wird derzeit im Sinn einer Zwischennutzung für Wohnen genutzt.

Die Ambiente Wohnbau Immobilien GmbH ist Eigentümerin des Grundstückes.

Vorgesehen sind ca. 23 Wohneinheiten in Form von Zwei-, Drei- und Vier-Zimmerwohnungen.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 143/32 und 143/59. Die angestrebte Neubaumaßnahme kann nicht mit den Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne realisiert werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht der Stadt Ulm ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Das Plangebiet grenzt im Norden an das Sanierungsgebiet „Weststadt II“ (Straßenverkehrsfläche Wörthstraße innerhalb Sanierungsgebiet). Zielsetzung der Sanierung für den Bereich nördlich der Wörthstraße ist Wohnen. Die Wörthstraße selbst ist als übergeordnete Fuß- und Radverbindung dargestellt, mit dem Ziel der Ergänzung straßenbegleitender Bäume (Beschluss FBA vom 16.11.2011, GD 380/11). Der vorliegende Bebauungsplan ist mit den Sanierungszielen für die nördliche Umgebung verträglich.

Als Grundlage für das mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan umzusetzende Neuordnungskonzept wurde vom Projektträger Ambiente Wohnbau Immobilien GmbH eine Architektenplanung mit Stand vom 18.03.2015 vorgelegt. Danach soll die o. g. Bebauung entstehen. Die Entwicklung und Vermarktung erfolgt durch die Ambiente Wohnbau Immobilien GmbH.

2.2 Aufstellungsverfahren

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Die zulässige Grundfläche im Plangebiet beträgt weniger als 20.000 m². (ca. 630 m) Anhaltspunkte dafür, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die Planung beeinträchtigt werden könnten, liegen nicht vor. Der Bebauungsplan wird demnach ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich, nachdem die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der Geltungsbereich grenzt an die bestehende örtliche Verkehrsfläche der Elisabethenstraße und der Wörthstraße, über die das Plangebiet erschlossen ist.

2.3 Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der rechtsverbindlichen Bebauungspläne

- Plan Nr. 143/32 gen. durch Minist. Erlass vom 27.09.1921 Nr. 2084
- Plan Nr. 143/59 gen. durch Minist. Erlass vom 22.12.1936 Nr. 9170

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan hebt die rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Überschneidungsbereich auf.

3. Planungsvorgaben

Zur Neugestaltung des Plangebietes wurde von der Ambiente Wohnbau Immobilien GmbH im Jahr 2014 mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht der Stadt Ulm ein Planungswettbewerb in Form eines Gutachterverfahrens mit einer Mehrfachbeauftragung von drei Architekturbüros durchgeführt. Die Jury hat die Arbeit des Architekturbüros aschoff.architekten aus Ulm (AB Aschoff) als Grundlage für die weitere Bearbeitung ausgewählt. Ein auf Basis dieses Wettbewerbsentwurfs weiterentwickelter Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) des AB Aschoff wird im vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Baurecht umgesetzt.

Vorgabe und Ergebnis des Wettbewerbs war die städtebauliche Neuordnung des Grundstücks mit Schaffung eines hochwertigen Eckgebäudes, in dem überwiegend zum Wohnen umgewandelten Baublock zwischen der Elisabethenstraße, Wörthstraße, Beyerstraße und Römerstraße.

Auf Grundlage des Wettbewerbsentwurfs des AB Aschoff, Ulm schafft der Bebauungsplan Baurecht für einen L-förmigen Baukörper im Westen zur Elisabethenstraße und betont deren Rang als innerstädtische Hauptverkehrsachse. Das entstehende Volumen orientiert sich an der Gebäudehöhe und -tiefe der Nachbargebäude. Vorgesehen ist ein überwiegend fünfgeschossiger Baukörper mit begrüntem Flachdach. Es entsteht eine gegliederte, homogene Fassade mit plastisch herausgearbeiteten Eingangsbereichen. Die vorgesehene Dichte sichert das Einfügen der geplanten Bebauung in die vorhandene dichte Bebauung der Ulmer Weststadt. Das Dachgeschoss wird zur besseren Ablesbarkeit der Gebäudetiefe in zwei Volumenkörper aufgeteilt. Im Innenhof öffnet sich das Gebäude durch Rücksprünge. Es entsteht eine begrünte Hof- und Gartensituation, die im Zusammenwirken mit nach Süden orientierten Terrassen und Balkonen und der abschirmenden Wirkung der Gebäude gegenüber dem verkehrsbelasteten Straßenraum eine hohe Wohnqualität sicherstellt.

Insgesamt sind ca. 23 Wohneinheiten in Form von zwei-, drei- und vier-Zimmerwohnungen vorgesehen.

Das Konzept sieht die vollständige Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer von der Wörthstraße angefahrenen, natürlich belüfteten Tiefgarage mit voraussichtlich 24 Kfz-Stellplätzen vor.

4. Angaben zum Bestand

4.1 Bestand innerhalb des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Weststadt im überwiegend mit Wohnen genutzten, dicht bebauten Baublock zwischen Elisabethen-, Wörth-, Beyer- und Römerstraße.

Das Plangebiet selbst ist vollständig bebaut.

Das Plangebiet liegt auf einem Niveau von ca. 482.20 m über NN. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 1.050 m² auf. Das Grundstück ist vollständig im Besitz eines einzelnen Eigentümers, der der Träger des geplanten Bauvorhabens ist.

4.2 Bestand außerhalb des Geltungsbereichs

Die an das Plangebiet angrenzende Bebauung ist wie folgt geprägt:

- nördlich sowie nordwestlich, jenseits der Wörthstraße befinden sich überwiegend 3- bis 4-geschossige Wohngebäude (u. a. ehemalige Postsiedlung)
- südlich befinden sich Stellplatzflächen, die zu einem Wohn- und Geschäftshaus auf Flurstück Nr. 1758/2 gehören, in dem unter anderem ein Spielkasino untergebracht ist
- westlich, jenseits der Elisabethenstraße befindet sich eine Einzelhandelsnutzung (Discounter); weiter westlich und südwestlich befindet sich gewerbliche Nutzung in geschlossener, mehrgeschossiger Bauweise
- östlich grenzt ein bislang nicht bebautes Flurstück (Flst.Nr. 1758/11) an, das nach Bebauungsplan zwei Baufenster aufweist. Der Vorhabenträger hat auch dieses Grundstück erworben und beabsichtigt, zwei fünfgeschossige Wohngebäude mit insgesamt 21 Wohneinheiten und gemeinsamer Tiefgarage zu erstellen.

5. Neugestaltung des Plangebietes

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für eine attraktive und verdichtete städtische Wohnbebauung, für die in Ulm eine hohe Nachfrage besteht.

Zur Neugestaltung des Plangebietes wurden verschiedene Planunterlagen erstellt, die als Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) in den vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf eingearbeitet sind. Die Vorhaben- und Erschließungsplanung wird zum Entwurf des Bebauungsplanes weiter konkretisiert. Der V+E-Plan wird durch den Satzungsbeschluss bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Entsprechend des beengten Flächenangebotes und dem Ziel der Nachverdichtung mit einer stadtdäquaten Baudichte sind die erforderlichen Stellplätze für das Bauvorhaben unterirdisch in einer Tiefgarage nachzuweisen. Das Flächenpotenzial im Blockinneren steht dann für eine das Wohnumfeld aufwertende Freiraumgestaltung zur Verfügung, z. B. als Hof- und Gartenfläche mit Terrassen.

Das Vorhaben dient der Aufwertung und Revitalisierung des im Bestand teilweise leerstehenden bzw. untergenutzten Gebäudekomplexes und stärkt die städtische Wohnfunktion.

6. Planinhalt und Auswirkungen der Planung/Umweltbelange

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Nutzung entspricht der bebauten Lage des Plangebietes mit überwiegend Wohnnutzung im Nord, Osten und Süden sowie gewerblicher bzw. Einzelhandelsnutzung im Westen, westlich der Elisabethenstraße.

Die neue Mischgebietsstruktur fügt sich in die Umgebung ein.

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an die vorgesehenen Nutzungen der Vorhabenplanung wie folgt konkretisiert:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten i. S. v. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie sonstige Vergnügungsstätten einschließlich Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen i. S. d. § 33i der Gewerbeord-

nung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen sexuellem Charakter ausgerichtet sind.

- Die im Mischgebiet als Ausnahmen zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden im Geltungsbereich ausgeschlossen. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind nicht mit dem Ziel eines städtischen gemischt genutzten Quartiers mit überwiegend Wohnfunktion und untergeordneter Büro-, Geschäfts- und kleingewerblicher Nutzung vereinbar und würden Störungen hervorrufen.

Dies dient insbesondere auch zum Schutz der Nachbarschaft und berücksichtigt die beengten Grundstücksverhältnisse. Für heute übliche 24-Stunden-Betriebe von Tankstellen und Vergnügungsstätten bestehen in der Innenstadt bzw. in sonstigen städtischen Lagen besser geeignete Standorte mit geringeren Störungen für die Umgebung. Im Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Ulm, das der Gemeinderat am 26.02.2013 (GD 062/13) beschlossen hat, ist das Bebauungsplangebiet nicht als Eignungsfläche zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten ausgewiesen.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen können alle in der Planung vorgesehenen Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden.

Weiterhin wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt, dass insgesamt nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird zur Sicherung moderner Erfordernisse in gemischt genutzten Gebieten mit überwiegender Wohnfunktion und in Anpassung an die bebaute Umgebung festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt über folgende Regelungen (vgl. Planzeichnung):

- max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
- maximale Gebäudehöhen

Die gewählten Maße geben den Rahmen dafür, dass eine stadtdäquade und an die Umgebung angepasste hohe Dichte erreicht wird.

Das Gebiet gehört zu den historisch bereits seit vielen Jahrzehnten bebauten Gebieten im Übergang zwischen überwiegender Wohnnutzung im Osten und gewerblich-industrieller Nutzung im Westen. Entsprechend sind bereits im Bestand im Plangebiet bzw. seiner Umgebung häufig die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten.

In Anwendung von § 17 Abs. 2 BauNVO werden daher mit dem Ziel der Einfügung der Neubebauung und Ergänzung der umgebenden Bebauung die Obergrenzen von § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten (z. B. Obergrenze max. Geschossfläche). Die angestrebte hohe Dichte bei der Neubebauung dient auch dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Die allgemeine Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse lassen sich sicherstellen und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt lassen sich vermeiden.

Die festgelegte maximal zulässige Grundflächenzahl (vgl. Planzeichnung) kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO als Voraussetzung zur Realisierung der angestrebten verdichteten Geschosswohnungsbauweise durch die Anlage von Tiefgaragen, Zufahrten, sonstigen Nebenanlagen u.ä. bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden. Damit wird sichergestellt, dass eine Tiefgarage in der erforderlichen Größe und Funktionalität für die geplante überwiegende Wohnnutzung mit untergeordneter Büro-, Geschäfts- und kleingewerbliche Nutzung errichtet werden kann.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der bestehenden Bebauungsstruktur wird offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich am Vorhabenplan. Es entsteht ein L-förmiger Baukörper, um einen nach innen abgeschirmten ruhigen Innenhof zu schaffen.

6.4 Dachgestaltung

Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Technische Aufbauten und Solaranlagen sind zulässig.

6.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über das angrenzende Straßennetz verkehrlich vollständig erschlossen.

Der Nachweis für die erforderlichen Stellplätze ist in einer Tiefgarage mit Zufahrt von der Wörthstraße aus zu erbringen.

Für nachfolgende Planungen wird darauf verwiesen, dass Tiefgaragenein- und ausfahrten im Interesse der Verkehrssicherheit so gestaltet werden müssen, dass Kraftfahrer beim Verlassen der Tiefgarage gute Sichtverhältnisse auf die öffentliche Verkehrsfläche der Wörthstraße haben müssen. Über die Wörthstraße verläuft eine Haupttradwegeverbindung in der Weststadt.

Das Plangebiet liegt in ca. 250 m Entfernung von der Wagnerstraße, wo eine Haltestelle des öffentlichen Verkehrs (Straßenbahnlinie) liegt. Entsprechend besitzt das Plangebiet eine sehr hohe Erschließungsqualität für Fußgänger und Radfahrer.

6.6 Immissionsschutz Gewerbelärm

Das Plangebiet grenzt u. a. an die innerörtliche Hauptverkehrsstraße Elisabethenstraße. Deren Knotenpunkt mit der Wörthstraße ist ampel geregelt. Entsprechend ist im Plangebiet mit Verkehrslärmimmissionen zu rechnen. Für den Bebauungsplan wird ein Schallgutachten Verkehrslärm diese Immissionen ermitteln, bewerten und ggf. Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet zur Einhaltung der gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen empfehlen. Die Ergebnisse des Schallgutachtens Verkehrslärm werden zu einem späteren Zeitpunkt in den Entwurf des Bebauungsplanes integriert.

6.7 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet ist im Bestand vollständig versiegelt durch Gebäude, Hofflächen und Zufahrten.

Im Rahmen der Neugestaltung erfolgen Neupflanzungen, die auf der geplanten Tiefgaragenoberfläche zu verwirklichen sind.

Im Bebauungsplan werden zudem Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Auflagenstärke von pflanzfähigem Substrat getroffen.

6.8 Naturschutz/Anwendung Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung für ein bereits dicht bebautes Stadtgebiet aufgestellt. Die Anwendung der Eingriffsregelung nach BauGB ist nicht erforderlich. Ein baulicher Eingriff im Geltungsbereich war bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 1a Abs. 3 BauGB). Über den Bestand hinausgehende Eingriffe in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan sind nicht zu erwarten.

6.9 Spezieller Artenschutz

Die Bewertung der vorhandenen Bestandssituation lässt nicht erkennen, dass die durch den Bebauungsplan ermöglichte Bebauung ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auslöst oder gegen Vorgaben des europäischen und nationalen Artenschutzes verstößt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet einen Lebensraum darstellt, der für den Erhalt und die Fortentwicklung streng geschützter Tierarten oder Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie wesentlich ist.

6.10 Altlasten/Boden- und Wasserschutz

Regelungen zum Umgang mit unverschmutztem Niederschlagswasser sind bedarfsweise in den Bebauungsplanentwurf aufzunehmen.

6.11 Infrastrukturversorgung

Das Plangebiet ist ausreichend mit Einrichtungen der technischen Infrastruktur versorgt. Evtl. erforderliche Anpassungen in den Leitungs-/Kanalnetzen werden im Vorfeld der Baumaßnahmen durchgeführt. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage Steinhäule erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

6.12 Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, bei der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB gewürdigt werden. Abweichend hiervon gilt gemäß § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung in beschleunigten Verfahren, dass keine Umweltprüfung erforderlich ist, wenn in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000m² (hier ca. 630 m²).

Der vorliegende Bebauungsplan setzt eine max. zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² verbindlich fest. Das Kriterium des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB (keine Erforderlichkeit der Umweltprüfung) ist damit erfüllt.

Eine überschlägige Abschätzung der Eingriffe durch die Planung in die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergibt keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die geplanten Maßnahmen eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter entstehen könnte. Es sind keine weiteren Eingriffe im Vergleich zur ursprünglichen Bebauung bzw. Nutzung zu erwarten.

6.13 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden insbesondere für die Dachgestaltung, für Werbeanlagen und Müllbehälter definiert.

7. Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche	Geltungsbereich	1.052 m ²	(100,0 %)
	davon: Mischgebiet (MI)	1.052 m ²	(100,0 %)

7.2 Maximale Grundfläche

Max. Fläche MI mit max. GRZ 0,6

$$\Rightarrow 1.052 \text{ m}^2 \times 0,6 \text{ (m}^2/\text{m}^2) = 631 \text{ m}^2$$

7.3 Maximale Geschossfläche

Max. Fläche MI mit max. GFZ

$$\Rightarrow 1.052 \text{ m}^2 \times 1,9 \text{ (m}^2/\text{m}^2) = 1.997 \text{ m}^2$$

7.4 Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplans werden von dem Vorhabenträger gemäß aktueller Vorhabenplanung getragen.